

一根横梁结下“梁子” 房屋买家上公堂

二手房交易该如何避坑？

□ 记者 陈颖婷 通讯员 杨泓艺

卖家明确在购房合同中承诺客厅无承重梁，没想到买家在交付后装修时，却发现吊顶里“藏”着承重梁。这种情况有权要求赔偿吗？近日，浦东新区人民法院就审理了这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

让买方不可承受的“承重梁”

2023年3月，张女士及其幼子与李先生夫妻签订《上海市房地产买卖合同》，约定李先生夫妻向张女士母子出售上海市浦东南路某处房屋。《买卖合同》约定，如李先生一方未按约履行，逾期超过15日则视为根本性违约，张女士一方有权单方解除合同，李先生一方应退还张女士一方已收全部房价款并支付相当于总房价款20%的违约金。

同日，双方另签订一份《补充协议》，约定系争房屋成交价为570万元，李先生承诺该房屋客厅里无承重梁存在。签约后，张女士向李先生夫妻支付了购房款570万元，双方办理了产权变更过户手续，张女士母子于2023年5月取得不动产权证。

然而，2023年7月初，张女士在装修房屋时，发现客厅靠近次卧的位置有一根横跨房屋的承重梁，于是联系购房中介，与卖方就赔偿事宜进行协商。因协商未成，故以卖方违约为由诉至浦东法院，要求李先生二人支付违约赔偿114万元及律师费用8000元。

张女士认为，房屋有无承重梁会影响客厅高度，是其考虑是否购买该房屋的重要因素。自己曾多次询问李先生夫妻，但对方故意隐瞒真实情况，违反合同约定。

李先生夫妻辩称，自己于2006年购入该房屋并装修，居住使用十几年，原来的客厅全部进行吊顶，故对承重梁的情况不知情。目前，张女士已取得该房屋产权并实际入住，合同履行完毕。而且，承重梁位于客厅天花板约三分之一处，其余三分之二均正常吊顶，不影响使用，张女士并无任何损失。

法院裁判：酌情判令被告赔偿

浦东法院经审理后认为，被告李先生夫妻在出售房屋时，确实向原告张女士母子作出“客厅里面房屋无承重梁存在”的承诺，内容有违客观事实，理应承担违约责任。

《补充协议》虽然就违约责任作出约定，但赔偿总价款20%的违约金的前提是买方向行使单方解除权。审理中，买方并未主张解除合同，故难以直接适用该条款。

鉴于客厅承重梁客观上影响房屋层高，导致使用价值贬损，根据一般人的生活常识和居住习惯，法院最终酌情判令李先生赔偿张女士5.7万元。张女士主张的律师费损失，缺乏依据，法院不予支持。

判决后，双方均未上诉。

二手房交易“避坑”提示

浦东法院民事审判庭法官陈裕国表示，相比期房，二手房更具有“所见即所得”的优势。但正如本案中张女士对客厅无承重梁有要求，因个人需求不同，房屋质量、学区、装修、周边环境等均可能是影响购房者是否购买的重要因素，买卖双方也可能因此产生纠纷。

购房者应尽量明确自己的购房需求，如有学区名额、房屋结构等特殊需求，将相关因素加入购房合同中。同时，对于交易金额、交易周期、产权证办理、违约责任等重要条件，也尽量在合同中予以规范。本案中，张女士正是通过将自身需求纳入合同条款内容，在发现“货不对板”后，方能以对方违约为由，寻求法律救济。

法官强调，诚实信用原则是确保二手房交易顺利进行的基础，也是双方权益的保障。作为卖方，应当如实告知房屋的真实状况，尤其对于买方的个人重要需求，不应为了卖出房屋而做隐瞒。本案中，李先生在合同内作出了与实际情况相悖的承诺，客观上影响了买家的购房决策，也影响了房屋的使用价值，因此最终法院判决卖家酌情赔偿。

二手房交易中，如发现房屋存在不符合合同约定的情形，应保留好各种沟通记录、鉴定报告、购房合同、交易凭证等，通过多种途径积极维权。可以通过购房中介，积极与对方协商解决方案；如协调不成，可以寻求司法途径维护自身合法权益、确保交易公平公正。

房贷额度降低 优质客户高额存款？

房产中介诈骗老太63万余元被诉

□ 见习记者 王藏然
通讯员 金玮菁

本报讯 随着房地产市场逐渐回温，群众为满足就业定居、通勤便利、改善居住环境等刚需，购房需求逐渐显现。然而，却有中介人员在二手房交易过程中，虚构事实，骗取他人巨额钱款。日前，宝山区人民检察院对一起诈骗案提起公诉。

今年6月，杨阿婆到公安机关报警称被房产中介黄某诈骗60多万元。

原来，2021年3月，杨阿婆认识了房产公司负责人黄某，并经其介绍购买了一套房屋。出于对黄某的信任，杨阿婆在黄某的协助下在某银行办理了80万元的商业贷款。

本以为买房的事就顺利结束了，然而杨阿婆迟迟没有拿到贷款合同。不久后，黄某找到杨阿婆声称“银行贷款额度可能无法达到80万元，需要将贷款金额下调至70万元”。杨阿婆根据黄某的要求将差额部分中的8万元转给所谓的“银行财务”罗某。此外，黄某还声称银行需要流水做账，要分期转账到“罗某”账户，并保证一年之后返还欠款，杨阿婆对此一一照做。

为进一步蒙骗杨阿婆，黄某篡改贷款合同，将贷款金额从80万元修改为70万元后交给杨阿婆。杨阿婆在拿到合同后误以为黄某所言不虚，以至于在长达一年多的时间内没有意识到自己已经遭遇了诈骗。然而，黄某在尝到“甜头”后，又一次对杨阿婆展开了骗局。

2022年9月，杨阿婆接到黄某电话，称根据银行内部消息，杨阿婆属于优质客户，银行可以为杨阿婆提供高利息定期存款，于是，杨阿婆分多笔转账给黄某共计33万余元，并签订了4份《协议存款合同》。

在此之后，杨阿婆迟迟没有收到银行退款，在向黄某催讨后，黄某又以走别人代付的单子补差价可以提前拿到退款、需要花钱送礼请托等为由，对杨阿婆实施诈骗。

今年3月，杨阿婆带着合同来到银行询问情况，结果被告知，《个人房屋抵押借款合同》的真实贷款金额是80万

元，合同中间几页被造假修改成70万元，还有4份《协议存款合同》也都是伪造的。杨阿婆立即报警，黄某承诺分两次归还钱款，但事实上仅退还了2.8万元。

黄某到案后交代，其所经营的中介公司因经营不善出现亏损，便将《贷款合同》金额篡改为70万元，骗取了杨阿婆8万元。随后，黄某又以投资理财名义继续实施诈骗，收款账户户主罗某也不是“银行财务人员”，而是其前女友。据悉，除去案发前退赔钱款，黄某一共骗得了杨阿婆63万余元。

宝山区检察院经审查认为，黄某以非法占有为目的，诈骗他人财物，数额特别巨大，犯罪事实清楚，证据确实、充分，以诈骗罪对其提起公诉。

【检察官提醒】

购房者在选择中介时，要加强自我防骗意识，切勿过度信任他人，选择正规、有信誉的中介机构，在签订购房合同、贷款协议等材料时，要仔细阅读条款，及时核实合同真伪，审慎支付钱款，保护好自身权益。

群里隐藏招嫖交易 借机收取“入群费”

群主因非法利用信息网络罪被判刑

□ 记者 季张颖
通讯员 张瑜萌

本报讯 “我以为我只是建群拉人，没想到这也会是犯罪。”面对检察官的讯问，叶某某流下了悔恨的泪水。近日，经崇明区人民检察院提起公诉，崇明区人民法院以非法利用信息网络罪判处叶某某有期徒刑1年3个月，并处罚金2万元。

2021年，叶某某为了寻找线上游戏陪玩，创建了多个贴吧，渐渐地叶某某发现创建的贴吧内出现了许多

招嫖贴文，发帖者一般会发布一张较为裸露的照片，并注明自己所在的城市，其后便有人在帖子下回复并进行私聊。

由于无法确定对方的身份，有不少人在招嫖的过程中被骗，受骗者向叶某某反映后，叶某某非但没有删除卖淫嫖娼信息，反而从中发现了“商机”。

随后，叶某某陆续建了多个微信群，并且从贴吧内引流卖淫嫖娼人员加入微信群。对于女性成员，叶某某会通过语音验证等方式核实身份后入群，男性成员则以“防骗”的名义收取一定的“入群费”后才能

加入群聊，并且可以在群里互相添加联系方式后私下协商卖淫嫖娼事宜。公安机关查获了多起通过叶某某创建的微信群联系实施的卖淫嫖娼行为，并对相关人员给予行政处罚。

检察机关认为，叶某某在明知贴吧和微信群内存在卖淫嫖娼人员的情况下，为谋取利益，仍安排他人从贴吧内引流嫖娼人员加入微信群并收取“入群费”，该行为实质上为卖淫嫖娼人员搭建了沟通平台。

近日，经崇明检察院提起公诉，崇明法院依法作出如上判决。